jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2005/1/10 6Ob286/04h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.01.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Prückner, Dr. Schenk, Dr. Hoch und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Christine R*****, vertreten durch Dr. Summer, Dr. Schertler, Mag. Stieger, Rechtsanwälte in Bregenz, gegen die beklagte Partei Marktgemeinde H*****, vertreten durch Dr. Anton Weber, Rechtsanwalt in Bregenz, wegen Unterlassung, über die ordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 28. Juni 2004, GZ 3 R 184/04p-31, womit über die Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Bregenz vom 18. März 2004, GZ 4 C 952/02p-26, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit 399,74 EUR (darin 66,62 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahren binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

In einem Ortsteil der beklagten Marktgemeinde war über Antrag mehrerer Grundeigentümer, die über 81,8 % der betroffenen Grundstücksflächen verfügten, mit Zustimmung der Beklagten ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (RPG), LGBl 1973/15, durchgeführt worden. In diesem Verfahren kam es zu Grundabtretungen zur Schaffung einer Erschließungsstraße für eine Kleinsiedlung. Die klagende Liegenschaftseigentümerin war am Umlegungsverfahren beteiligt.

Die Klägerin begehrt mit ihrer am 7. 5. 2002 beim Erstgericht eingelangten Klage, die Beklagte zu Unterlassung jeglicher Verfügung "hinsichtlich des Ausmaßes und Umfanges" dreier, der Beklagten gehörigen Grundstücke zu verurteilen und begehrt hilfsweise die Feststellung, dass die Grundstücke iSd § 41 RPG eine gemeinsame Anlage und als Weg zum Grundstück der Klägerin zugehörig seien. Die Grundstücke seien im Umlegungsgebiet enthalten gewesen. Der Umlegungsplan, dem sämtliche Liegenschaftseigentümer zugestimmt hätten, sei vom Amt der Vorarlberger Landesregierung mit Bescheid vom 29. 11. 1989 genehmigt worden. Im Umlegungsplan müssten die erforderlichen Flächen für die "gemeinsamen Anlagen" vorgesehen werden, die für eine zweckmäßige Benützung der Baugrundstücke notwendig seien (etwa für Straßen und Grünflächen). Im Umlegungsplan sei festgelegt worden, dass das Flächenerfordernis für die gemeinsamen Anlagen sich dahin aufteile, dass für die Straße 1.640 m² (8,26 %), für Wege und sonstige Flächen 873 m² (4,22 %) vorgesehen seien. Die drei von der Klage betroffenen Grundstücke seien eine gemeinsame Anlage iSd § 41 RPG. Ohne Zustimmung der Betroffenen des Umlegungsverfahrens dürfe die Widmung nicht geändert und keine Veranlassung im Umfang und Ausmaß der Grundstücke von der Beklagten

getroffen werden. Die Grundparzellen hätten eine ausdrückliche Widmung als Weganlage erhalten. Es handle sich nicht um eine Straße im öffentlichen Gut sondern um eine Privatstraße. Die Klägerin habe erfahren, dass die Beklagte beabsichtige, das Grundstück 2772 an einen benachbarten Liegenschaftseigentümer zu veräußern. Dem stehe die Widmung im Umlegungsverfahren entgegen. Die Veräußerung widerspreche auch der im Umlegungsverfahren getroffenen Vereinbarung. Die Klägerin habe durch den Bescheid der Vorarlberger Landesregierung an der Weganlage das Dienstbarkeitsrecht des Gehens und Fahrens erhalten; ihr sei zumindest schlüssig eine Dienstbarkeit eingeräumt worden.Die Klägerin begehrt mit ihrer am 7. 5. 2002 beim Erstgericht eingelangten Klage, die Beklagte zu Unterlassung jeglicher Verfügung "hinsichtlich des Ausmaßes und Umfanges" dreier, der Beklagten gehörigen Grundstücke zu verurteilen und begehrt hilfsweise die Feststellung, dass die Grundstücke iSd Paragraph 41, RPG eine gemeinsame Anlage und als Weg zum Grundstück der Klägerin zugehörig seien. Die Grundstücke seien im Umlegungsgebiet enthalten gewesen. Der Umlegungsplan, dem sämtliche Liegenschaftseigentümer zugestimmt hätten, sei vom Amt der Vorarlberger Landesregierung mit Bescheid vom 29. 11. 1989 genehmigt worden. Im Umlegungsplan müssten die erforderlichen Flächen für die "gemeinsamen Anlagen" vorgesehen werden, die für eine zweckmäßige Benützung der Baugrundstücke notwendig seien (etwa für Straßen und Grünflächen). Im Umlegungsplan sei festgelegt worden, dass das Flächenerfordernis für die gemeinsamen Anlagen sich dahin aufteile, dass für die Straße 1.640 m² (8,26 %), für Wege und sonstige Flächen 873 m² (4,22 %) vorgesehen seien. Die drei von der Klage betroffenen Grundstücke seien eine gemeinsame Anlage iSd Paragraph 41, RPG. Ohne Zustimmung der Betroffenen des Umlegungsverfahrens dürfe die Widmung nicht geändert und keine Veranlassung im Umfang und Ausmaß der Grundstücke von der Beklagten getroffen werden. Die Grundparzellen hätten eine ausdrückliche Widmung als Weganlage erhalten. Es handle sich nicht um eine Straße im öffentlichen Gut sondern um eine Privatstraße. Die Klägerin habe erfahren, dass die Beklagte beabsichtige, das Grundstück 2772 an einen benachbarten Liegenschaftseigentümer zu veräußern. Dem stehe die Widmung im Umlegungsverfahren entgegen. Die Veräußerung widerspreche auch der im Umlegungsverfahren getroffenen Vereinbarung. Die Klägerin habe durch den Bescheid der Vorarlberger Landesregierung an der Weganlage das Dienstbarkeitsrecht des Gehens und Fahrens erhalten; ihr sei zumindest schlüssig eine Dienstbarkeit eingeräumt worden.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wandte im Wesentlichen ein, dass die Bezeichnung der Grundstücke 2771, 2722 und 2773 als "gemeinsame Anlagen" keine zivilrechtlichen Wirkungen entfalte. Mit dem im Umlegungsverfahren ergangenen Bescheid seien nur die Eigentumsverhältnisse neu geregelt worden. Eine privatrechtlich relevante Widmung oder gar ein Verfügungsverbot könne daraus nicht abgeleitet werden. Die Teilnehmer des Umlegungsverfahrens hätten zugestimmt, dass die drei Grundstücke ins Alleineigentum der Beklagten übertragen werden. Als Gegenleistung habe die Beklagten den Ausbau und die Erhaltung einer 4 m breiten Straße übernommen. Die Teilnehmer des Verfahrens hätten sich dagegen ausgesprochen, für die Straßenerrichtung eigene Grundstücke zur Verfügung zu stellen, weshalb die Beklagte die erforderlichen Flächen ausschließlich aus dem eigenen Grundstückbestand eingebracht habe. Die Beklagte sei in ihrer Verfügungsmacht über das Grundstück 2772 frei. Durch den Verkauf des Grundstücks werde der Zugang der Klägerin zur öffentlichen Straße auf dem Grundstück 2771 nicht eingeschränkt. Sie erleide auch keinen Nachteil durch Entzug der Grundstücksfläche, weil diese allein von der Beklagten abgezogen worden sei. Das Raumplanungsgesetz lasse offen, inwieweit von der Gemeinde für die notwendigen Straßen Grundflächen erworben bzw. inwieweit die Straßen von der Gemeinde gebaut oder erhalten werden. Ein Rechtsanspruch auf die Übernahme einer Straße als Gemeindestraße bestehe nach § 9 Vorarlberger Straßengesetz nicht. Die Einräumung einer Dienstbarkeit hätte einer Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung bedurft, die nicht erfolgt sei. Mit dem Bescheid des Amts der Vorarlberger Landesregierung sei eine Dienstbarkeit nicht begründet worden. Die Klägerin wolle mit ihrer Klageführung nur ein Bauvorhaben eines Grundstücksnachbarn verhindern. Die Klageführung sei schikanös und rechtsmissbräuchlich.Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wandte im Wesentlichen ein, dass die Bezeichnung der Grundstücke 2771, 2722 und 2773 als "gemeinsame Anlagen" keine zivilrechtlichen Wirkungen entfalte. Mit dem im Umlegungsverfahren ergangenen Bescheid seien nur die Eigentumsverhältnisse neu geregelt worden. Eine privatrechtlich relevante Widmung oder gar ein Verfügungsverbot könne daraus nicht abgeleitet werden. Die Teilnehmer des Umlegungsverfahrens hätten zugestimmt, dass die drei Grundstücke ins Alleineigentum der Beklagten übertragen werden. Als Gegenleistung habe die Beklagten den Ausbau und die Erhaltung einer 4 m breiten Straße übernommen. Die Teilnehmer des Verfahrens hätten sich dagegen ausgesprochen, für die Straßenerrichtung eigene Grundstücke zur Verfügung zu stellen, weshalb die Beklagte die erforderlichen Flächen ausschließlich aus dem eigenen Grundstückbestand eingebracht habe. Die

Beklagte sei in ihrer Verfügungsmacht über das Grundstück 2772 frei. Durch den Verkauf des Grundstücks werde der Zugang der Klägerin zur öffentlichen Straße auf dem Grundstück 2771 nicht eingeschränkt. Sie erleide auch keinen Nachteil durch Entzug der Grundstücksfläche, weil diese allein von der Beklagten abgezogen worden sei. Das Raumplanungsgesetz lasse offen, inwieweit von der Gemeinde für die notwendigen Straßen Grundflächen erworben bzw. inwieweit die Straßen von der Gemeinde gebaut oder erhalten werden. Ein Rechtsanspruch auf die Übernahme einer Straße als Gemeindestraße bestehe nach Paragraph 9, Vorarlberger Straßengesetz nicht. Die Einräumung einer Dienstbarkeit hätte einer Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung bedurft, die nicht erfolgt sei. Mit dem Bescheid des Amts der Vorarlberger Landesregierung sei eine Dienstbarkeit nicht begründet worden. Die Klägerin wolle mit ihrer Klageführung nur ein Bauvorhaben eines Grundstücksnachbarn verhindern. Die Klageführung sei schikanös und rechtsmissbräuchlich.

Das Erstgericht wies das Haupt- und Eventualbegehren ab. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Die Klägerin ist grundbücherliche Eigentümerin der GSt 2764 in EZ 3121 GB 91110 H*****. Die beklagte Partei ist Eigentümerin der Liegenschaft GSt 2772 in EZ 300 im Ausmaß von 672 m².

Auf Antrag von 81,8 % der Grundeigentümer der Fläche mit Zustimmung der Marktgemeinde leitete die Vorarlberger Landesregierung mit Verordnung vom 24. 12. 1988, Amtsblatt für das Land Vorarlberg Nr 51/1988, für den Ortsteil "Rauholz-Wohngebiet" der Marktgemeinde H***** ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 36 ff des Raumplanungsgesetzes, LGBl 15/1973 ein.Auf Antrag von 81,8 % der Grundeigentümer der Fläche mit Zustimmung der Marktgemeinde leitete die Vorarlberger Landesregierung mit Verordnung vom 24. 12. 1988, Amtsblatt für das Land Vorarlberg Nr 51/1988, für den Ortsteil "Rauholz-Wohngebiet" der Marktgemeinde H***** ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der Paragraphen 36, ff des Raumplanungsgesetzes, Landesgesetzblatt 15 aus 1973, ein.

An diesem Umlegungsverfahren nahmen ua die Großeltern der Klägerin und auch die beklagte Partei selbst als betroffene Grundeigentümer teil.

Die für den Antrag notwendigen Unterschriften wurden nach längerer Korrespondenz von den betroffenen Eigentümern zu einem Rundschreiben der Beklagten vom 9. 2. 1988 geleistet, in welchem die Beklagte drei Vorschläge mit Varianten für eine Umlegung ausführte und neben aktuellen Plänen aus der Zeit vor der Umlegung auch fünf Pläne beilegte, welche diese Vorschläge mit Varianten der Umlegung zeigten. In dem genannten Rundschreiben führte die Beklagte unter anderem aus, dass im Bereich der Kanaltrasse eine Erschließungsstraße geplant sei. Ziel der Umlegung solle unter anderem auch sein, das Gebiet nur durch eine Aus- und Einfahrt auf die Rauholzstraße verkehrsmäßig zu erschließen. Zur Straßenbreite gebe es unterschiedliche Ansichten, wobei nach der Ansicht der Beklagten zur Erschließung einer größeren Anzahl von Grundstücken eine Straßenbreite von 5 m richtig sei. In diesem Rundschreiben führte die Beklagte außerdem aus, dass die Flächen für die Erschließungsstraßen von den beteiligten Grundeigentümern im Verhältnis der eingebrachten Grundflächen kostenlos an die Beklagte abgetreten würden. Sie übernehme diese Straßenflächen ins öffentliche Gut. Ebenso würden die Erstellungs- und Wartungskosten der Straßen- und Weganlagen übernommen werden. Flächen für Gehsteige, Geh- und Radwege, eventuell Spielplätze würden zu Lasten des Grundanteiles der Beklagten gehen.

Im Umlegungsplan war ein verkehrsberuhigter Straßenausbau in der Gesamtbreite von ca 8 m Breite vorgesehen. Es wurden den betroffenen Eigentümern darüber hinaus allerdings keine Zusagen über eine bestimmte Gestaltung dieses Straßenausbaues gemacht. Die betroffenen Eigentümer sprachen sich jedoch zum Teil vehement gegen eine so breite Straße aus und waren nicht bereit, dafür Grundanteile abzugeben. Deshalb stellte die Beklagte - auf ihren eigenen Vorschlag hin - mit den GSt 2772 und 2773 eigenen Grund für diesen Ausbau zur Verfügung und es war auch ihr Vorschlag, dass diese Flächen als gemeinsame Anlagen im Umlegungsbescheid ausgewiesen werden.

Mit Rundschreiben vom 26. 1. 1989 übersandte die Beklagte den betroffenen Grundeigentümern die einzureichenden Umlegungsunterlagen in vorlagereifer Ausführung mit der Bitte um Stellungnahme zur nochmaligen Begutachtung.

Mit Schreiben vom 14. 3. 1989 legte die Beklagte für sich und die Beteiligten den Umlegungsplan dem Amt der Vorarlberger Landesregierung vor. Im Umlegungsbericht finden sich unter I. unter anderem folgende Textpassage:Mit Schreiben vom 14. 3. 1989 legte die Beklagte für sich und die Beteiligten den Umlegungsplan dem Amt der Vorarlberger Landesregierung vor. Im Umlegungsbericht finden sich unter römisch eins. unter anderem folgende Textpassage:

"[...]

Durch die Umlegung sollen alle Grundstücke erschlossen und verbaubar werden.

[...]

1640 m² Straßenfläche wird auf die zu erschließenden Grundanteile umgelegt (ca 8,26 % der Umlegung). 837 m² werden für den Fuß- und Radweg, Grünflächen, Ausweich- und Parkflächen (verkehrsberuhigter Ausbau) vorgesehen. Diese Fläche (ca 4,22 %) wird von der Marktgemeinde H***** übernommen. Diese Straßenplanung soll in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern der Umlegung erfolgen. Ein gutes Beispiel einer solchen Straßenplanung wurde in Lindau-Zech (nach dem Grenzübergang rechts) realisiert. [...]"

Unter Punkt IV. des Umlegungsberichts wurde festgehalten:Unter Punkt römisch IV. des Umlegungsberichts wurde festgehalten:

"[...]

IV/2 Flächenerfordernis der gemeinsamen Anlagen: Straße 1640 m² (8,26 %), Wege u. sonstige Flächen 837 m² (4,22 %)

Zur Berechnung der Straßenfläche, welche auf alle Grundeigentümer aufgeteilt wird, wurde eine 4 m breite Straßenfläche angenommen - einschließlich einer Stichstraße und diverser Verbreiterungen. Die 837 m², die für Wege, Platzgestaltungen, Bäume, Ausweich- und Parkflächen Verwendung finden - werden der Fläche der Marktgemeinde H***** abgezogen. [...]"

Dem Umlegungsplan wurden bei der Beantragung ua ein Entwurf der Straßengestaltung 1/500, betitelt mit "Verkehrsberuhigter Ausbau der Straßenfläche", ein Plan "Umlegung Rauhholz Planung Nov 1988" sowie ein Plan mit dem Titel "UL Rauhholz - BW Neuer Stand M1/500 18. 1. 1989 wp 14. 8. 89" beigelegt, welcher die geplanten Straßenflächen bildlich darstellt und auf welchem die Straßenflächen mit 1.640 m² und der beruhigte Ausbau mit 837 m² angeführt sind.

Die Umlegung wurde mit Bescheid des Amtes der Landesregierung gemäß § 44 Abs 1 Raumplanungsgesetz am 29. 11. 1989 genehmigt. Im Spruch des Bescheides wurde unter I. ausgeführt:Die Umlegung wurde mit Bescheid des Amtes der Landesregierung gemäß Paragraph 44, Absatz eins, Raumplanungsgesetz am 29. 11. 1989 genehmigt. Im Spruch des Bescheides wurde unter römisch eins. ausgeführt:

"Der Umlegungsplan für den Ortsteil "Rauholz-Wohngebiet" vom 18. 1. 1989, in der Fassung vom 14. 8. 1989 bzw 13. 11. 1989, der Marktgemeinde H***** wird genehmigt. [..]"

Unter Punkt II. finden sich folgende Regelungen:Unter Punkt römisch II. finden sich folgende Regelungen:

"Den Grundeigentümern werden die in der planlichen Darstellung des neuen Grundstücksbestandes dargestellten Grundstücke entsprechend der folgenden Aufstellung zugewiesen.

Gemäß § 44 Abs 1 Raumplanungsgesetz geht das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken mit der Rechtskraft des Bescheides auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die Eigentumsrechte an den bisherigen Grundstücken. [...]"Gemäß Paragraph 44, Absatz eins, Raumplanungsgesetz geht das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken mit der Rechtskraft des Bescheides auf die neuen Eigentümer über. Gleichzeitig erlöschen die Eigentumsrechte an den bisherigen Grundstücken. [...]"

Unter IV. des Spruches wurde ausgeführt:Unter römisch IV. des Spruches wurde ausgeführt:

"1. Die Aufbringung der Flächen für die im Umlegungsplan vorgesehenen gemeinsamen Anlagen wird entsprechend den Berechnungen in Punkt IV. des Umlegungsplanes festgelegt."1. Die Aufbringung der Flächen für die im Umlegungsplan vorgesehenen gemeinsamen Anlagen wird entsprechend den Berechnungen in Punkt römisch IV. des Umlegungsplanes festgelegt.

2. Die Kosten der gemeinsamen Anlagen werden entsprechend Punkt VI/1. des Umlegungsplanes von der Marktgemeinde H***** getragen."

Die 837 m², die entsprechend dem Umlegungsplan für Wege, Platzgestaltungen, Bäume, Ausweich- und Parkflächen Verwendung finden sollten, wurden ausschließlich von der Fläche der Beklagten abgezogen.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Bregenz vom 31. 7. 1990 wurde die Einverleibung des Eigentumsrechtes der

Marktgemeinde H***** zu 1/1 an den neuen Grundstücken 2768 Flurstück und 2772 und 2773 je Weg und die Eintragung des neuen Grundstückes 2771 Weg und hierauf die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Marktgemeinde H***** angeordnet und in der Folge auch einverleibt.

Obwohl nach dem Raumplanungsgesetz sämtliche Straßenflächen ins Miteigentum aller am Umlegungsverfahren beteiligter Eigentümer zu übertragen wären, hat sich bereits seit Bestehen des Raumplanungsgesetzes der Gebrauch herauskristallisiert, dass die Gemeinden mit den Eigentümern aushandeln, dass sie die Kosten für die Erschließung und Erhaltung der Straßen übernehmen und diese Straßenflächen dafür ins öffentliche Gut übernommen werden, wodurch die Gemeinde sich eine spätere Übertragung ins öffentliche Gut erspart. Diese Vorgehensweise entspricht heutzutage grundsätzlich dem Normalfall - mit Ausnahme von kleineren Straßen, welche im Privateigentum belassen werden - und es wurde auch bei der gegenständlichen Umlegung so vorgegangen.

Die Situation stellt sich in der Natur so dar, dass das GSt 2771 eine 4 m breite, ausgebaute Erschließungsstraße durch das bzw rund um das Wohngebiet darstellt. Es handelt sich dabei um eine reine Wohnstraße und es gibt dort nur Anrainerverkehr. Die daran angrenzenden GSt 2772 - ebenfalls 4 m breit - und 2773 sind, trotz vereinzelter diesbezüglicher Anfragen seitens Anrainer, nicht als Straßen ausgebaut worden. Es handelt sich bei dem GSt 2772 um einen Grünstreifen (Wiese).

Die Beklagte begründete im Jahr 1990 den Ausbau einer lediglich 4 m breiten Straße damit, dass der vollständige Ausbau auf 8 m Breite erst dann Sinn mache, wenn die Grundstücke, welche auf der Längsseite dieses zusätzlichen, 4 m breiten Weges liegen, bebaut würden, da die Straße bei einer Grundstücksbebauung ansonsten wieder aufgerissen werden müsste.

Das GSt 2772 wird insofern genutzt, als jener Landwirt, der die GSt 2757 bewirtschaftet, auch das GSt 2772 mitmäht. Ein Teil des GSt 2773 wurde von einem Anrainer eingezäunt und es wurden dort Büsche gesetzt. Auch wird ein nicht ausgebautes Teilstück der GSt 2771 und 2772, welches sich vor dem GSt 2198/6 befindet, von dem Eigentümer des letztgenannten Grundstückes quasi als Teil seines Gartens benützt.

Zum Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung war das GSt 2760 noch nicht fertig bebaut. Das GSt 2759/1 war insofern teilweise bebaut, als der Rohbau stand und auch die Fenster eingebaut waren. Auf dem GSt 2759/2 hatte man begonnen, für einen geplanten Bau auszustecken. Die GSt 2757 und 2758 waren unbebaut. Bei sämtlichen erwähnten Bauvorhaben handelt es sich um zu errichtende Einfamilienwohnhäuser.

Die GSt 2772 und 2773 sind nicht als öffentliches Gut gewidmet, sondern ist in der ersten Abteilung des Gutbestandsblattes im Grundbuch (A1-Blatt) die Benützungsart (Widmung) jeweils mit "Sonstige (Weg)" bezeichnet.

Im Jahr 1998 gab es von Seiten der Beklagten den Vorschlag, die 4 m breite, vorhandene Straße (GSt 2771) durch einen ca 2 m breiten Fuß- bzw Radweg zu verbreitern. Dieser Vorschlag wurde jedoch nicht in die Tat umgesetzt. Derzeit wird von vereinzelten betroffenen Grundstückseigentümern der Ausbau der Straße gewünscht, andere wiederum sind jedoch dagegen.

Auf das Schreiben der Klagsvertreter vom 27. 5. 2002 an das Amt der Vorarlberger Landesregierung teilte diese den Klagsvertretern mit Schreiben vom 4. 6. 2002 mit, dass das Umlegungsverfahren "Rauholz-Wohngebiet" der Marktgemeinde H***** durch die Eintragung des neuen Standes im Grundbuch abgeschlossen worden sei. Für eine nachträgliche Genehmigung von Änderungen des Bescheides biete das Raumplanungsgesetz keine rechtliche Grundlage und könne eine Klärung dieser Frage nur auf zivilrechtlichem Weg erfolgen.

Im Jahr 2002 beabsichtigte die Beklagte, Teile des GSt 2772 zugunsten des GSt 2760, welches sich - getrennt durch die GSt 2771 und 2772 - gegenüber dem GSt 2764 der Klägerin befindet, zu veräußern.

Der gepflasterte Platz vor dem Haus der Klägerin auf GSt 2764 wird bei Gegenverkehr als Ausweichbucht in Anspruch genommen. Damit zwei begegnende Fahrzeuge ohne Probleme und bequem passieren können, wäre eine Fahrbahnmindestbreite von 4,25 m erforderlich. Ein Passieren ist jedoch auch bei einer Straßenbreite von 4 m möglich.

Das Erstgericht beurteilte den Sachverhalt rechtlich im Wesentlichen dahin, dass im Umlegungsplan der Beitragsschlüssel für die Aufbringung der Kosten für die gemeinsamen Anlagen enthalten sein müsse (§ 39 Abs 3 lit e RPG) und dass der Umlegungsplan die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen, die für eine zweckmäßige Benützung der Grundstücke notwendig seien (Straßen, Abstellplätze, Kinderspielplätze, Grünflächen), vorsehen müsse (§ 41 Abs 1 RPG). Im Umlegungsbescheid der Landesregierung müsse die Aufbringung der Flächen für

gemeinsame Anlagen und der Beitragsschlüssel für die Kosten der gemeinsamen Anlagen festgelegt werden. Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken gehe gemäß § 44 Abs 1 RPG mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheids auf den neuen Eigentümer über. Mit dem vorliegenden Umlegungsbescheid vom 29. 11. 1989 sei das Eigentum der Marktgemeinde H***** an den Grundstücken 2771, 2772 und 2773 sowie 2760 begründet worden. Nach dem Gemeindeorganisationsgesetz sei zwischen dem öffentlichen Gut der Gemeinde im engeren Sinn und dem Gemeindegut im weiteren Sinn zu unterscheiden. Öffentliches Gut sei in Übereinstimmung mit § 287 ABGB als das dem Gemeingebrauch gewidmete Gemeindeeigentum zu definieren. Über den Bestand und den Umfang des Gemeingebrauchs würden die sachlich zuständigen Verwaltungsbehörden absprechen. Über das Eigentum und den Bestand an Dienstbarkeiten hätten die Gerichte zu entscheiden. Aus dem Umlegungsplan und dem Bescheid des Amts der Vorarlberger Landesregierung ergebe sich, dass die Beklagte die Grundstücke 2772 und 2773 für Fuß- und Radweg, Grünflächen, Ausweich- und Parkflächen im Umlegungsgebiet vorgesehen habe. Durch die "Widmung" als gemeinsame Anlage aufgrund des Bescheids des Amts der Landesregierung werde aber keine zivilrechtliche Wirkung dahin ausgelöst, dass der Beklagten jegliche Verfügung hinsichtlich der Grundstücke zu untersagen sei. Die freie Verfügungsmacht der Gemeinde über ihr Eigentum könne nur durch Gemeingebrauch, Sondernutzungsrechte oder durch gemeindeorganisationsrechtliche Beschränkungen eingeschränkt werden. Eine besondere Zweckwidmung könne sich nur aus dem Gesetz bzw einer Verordnung oder aber durch eine einer Ersitzung entsprechende langdauernde Übung ergeben. Die Rechtswirkungen des Umlegungsbescheids beschränkten sich gemäß § 44 Abs 1 RPG darauf, dass das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheids übergehe. Eine weitergehende zivilrechtliche Wirkung entfalte der Bescheid nicht. Solange es an einer entsprechenden Widmung mangle bestehe auch an einer Straße, die teilweise auf Gemeindegrund verlaufe, kein Gemeingebrauch. Die hier zu beurteilende Privatstraße verliere ihren Charakter erst nach einer Öffentlichkeitserklärung oder aufgrund einer stillschweigenden Widmung. Eine der Ersitzung entsprechende dauernde Übung liege hier nicht vor. Ein Wegerecht sei nicht ersessen worden. Bei dringendem Verkehrsbedürfnis könne ein Privatweg auch stillschweigend zum Gemeingebrauch als öffentliche Straße gewidmet werden. Ein dringendes Verkehrsbedürfnis müsse hier aber verneint werden, weil ohnehin eine 4 m breite Straße vorhanden sei, die einen Gegenverkehr zulasse. Da kein Gemeingebrauch gegründet worden sei und die Straßen nicht als öffentliches Gut gewidmet seien, liege keine zivilrechtliche Verfügungsbeschränkung der Beklagten vor. Selbst wenn die Klägerin schlüssig eine Dienstbarkeit erworben hätte, würde dies die Veräußerung des Grundstücks durch die Beklagten nicht hindern. Die Beklagte habe möglicherweise ihre schuldrechtliche Verpflichtung zur Gestaltung der gemeinsamen Anlagen nicht eingehalten. Eine sachenrechtliche Verfügungsbeschränkung über ihr Eigentum bestehe aber nicht.Das Erstgericht beurteilte den Sachverhalt rechtlich im Wesentlichen dahin, dass im Umlegungsplan der Beitragsschlüssel für die Aufbringung der Kosten für die gemeinsamen Anlagen enthalten sein müsse (Paragraph 39, Absatz 3, Litera e, RPG) und dass der Umlegungsplan die erforderlichen Flächen für gemeinsame Anlagen, die für eine zweckmäßige Benützung der Grundstücke notwendig seien (Straßen, Abstellplätze, Kinderspielplätze, Grünflächen), vorsehen müsse (Paragraph 41, Absatz eins, RPG). Im Umlegungsbescheid der Landesregierung müsse die Aufbringung der Flächen für gemeinsame Anlagen und der Beitragsschlüssel für die Kosten der gemeinsamen Anlagen festgelegt werden. Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken gehe gemäß Paragraph 44, Absatz eins, RPG mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheids auf den neuen Eigentümer über. Mit dem vorliegenden Umlegungsbescheid vom 29. 11. 1989 sei das Eigentum der Marktgemeinde H***** an den Grundstücken 2771, 2772 und 2773 sowie 2760 begründet worden. Nach dem Gemeindeorganisationsgesetz sei zwischen dem öffentlichen Gut der Gemeinde im engeren Sinn und dem Gemeindegut im weiteren Sinn zu unterscheiden. Öffentliches Gut sei in Übereinstimmung mit Paragraph 287, ABGB als das dem Gemeingebrauch gewidmete Gemeindeeigentum zu definieren. Über den Bestand und den Umfang des Gemeingebrauchs würden die sachlich zuständigen Verwaltungsbehörden absprechen. Über das Eigentum und den Bestand an Dienstbarkeiten hätten die Gerichte zu entscheiden. Aus dem Umlegungsplan und dem Bescheid des Amts der Vorarlberger Landesregierung ergebe sich, dass die Beklagte die Grundstücke 2772 und 2773 für Fuß- und Radweg, Grünflächen, Ausweich- und Parkflächen im Umlegungsgebiet vorgesehen habe. Durch die "Widmung" als gemeinsame Anlage aufgrund des Bescheids des Amts der Landesregierung werde aber keine zivilrechtliche Wirkung dahin ausgelöst, dass der Beklagten jegliche Verfügung hinsichtlich der Grundstücke zu untersagen sei. Die freie Verfügungsmacht der Gemeinde über ihr Eigentum könne nur durch Gemeingebrauch, Sondernutzungsrechte oder durch gemeindeorganisationsrechtliche Beschränkungen eingeschränkt werden. Eine besondere Zweckwidmung könne sich nur aus dem Gesetz bzw einer Verordnung oder aber durch eine einer Ersitzung entsprechende

langdauernde Übung ergeben. Die Rechtswirkungen des Umlegungsbescheids beschränkten sich gemäß Paragraph 44, Absatz eins, RPG darauf, dass das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheids übergehe. Eine weitergehende zivilrechtliche Wirkung entfalte der Bescheid nicht. Solange es an einer entsprechenden Widmung mangle bestehe auch an einer Straße, die teilweise auf Gemeindegrund verlaufe, kein Gemeingebrauch. Die hier zu beurteilende Privatstraße verliere ihren Charakter erst nach einer Öffentlichkeitserklärung oder aufgrund einer stillschweigenden Widmung. Eine der Ersitzung entsprechende dauernde Übung liege hier nicht vor. Ein Wegerecht sei nicht ersessen worden. Bei dringendem Verkehrsbedürfnis könne ein Privatweg auch stillschweigend zum Gemeingebrauch als öffentliche Straße gewidmet werden. Ein dringendes Verkehrsbedürfnis müsse hier aber verneint werden, weil ohnehin eine 4 m breite Straße vorhanden sei, die einen Gegenverkehr zulasse. Da kein Gemeingebrauch gegründet worden sei und die Straßen nicht als öffentliches Gut gewidmet seien, liege keine zivilrechtliche Verfügungsbeschränkung der Beklagten vor. Selbst wenn die Klägerin schlüssig eine Dienstbarkeit erworben hätte, würde dies die Veräußerung des Grundstücks durch die Beklagten nicht hindern. Die Beklagte habe möglicherweise ihre schuldrechtliche Verpflichtung zur Gestaltung der gemeinsamen Anlagen nicht eingehalten. Eine sachenrechtliche Verfügungsbeschränkung über ihr Eigentum bestehe aber nicht.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin teilweise Folge und änderte das erstinstanzliche Urteil dahin ab, dass die Beklagte verpflichtet wurde, jegliche Verfügung hinsichtlich des Ausmaßes und des Umfanges des Grundstücks 2772 zu unterlassen. Die Klageabweisung hinsichtlich der beiden anderen Grundstücke wurde bestätigt. Das Berufungsgericht übernahm den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt und führte in rechtlicher Hinsicht im Wesentlichen aus:

Nach der Rechtsprechung werde ein vorbeugender Unterlassungsanspruch dann bejaht, wenn ein Eingriff in eine fremde Rechtsphäre unmittelbar und konkret drohe. Ein solcher Eingriff drohe hier aufgrund der festgestellten Absicht der Beklagten, Teile des Grundstücks 2772 zu veräußern. Hinsichtlich der beiden anderen Grundstücke mangle es am Erfordernis eines drohenden Eingriffs. Das 4 m breite Grundstück 2772 sei nicht als Straße ausgebaut worden. Die Wiese schließe an die 4 m breite auf dem Grundstück 2771 verlaufende Erschließungsstraße an. Das Grundstück 2772 sei im Umlegungsplan und im Umlegungsbescheid als gemeinsame Anlage mit einer Fläche 837 m^2 ausgewiesen. Ob im Umlegungsverfahren die Beklagte sich vertraglich verpflichtet habe, das Grundstück für den im Umlegungsplan angeführten Zweck zu verwenden, müsse nicht abschließend beurteilt werden. Gegen eine Vereinbarung könnten die Organisationsvorschriften des Vorarlberger Gemeindegesetzes sprechen, wonach die Belastung einer unbeweglichen Sache eines Beschlusses der Gemeindevertretung bedürfe. Dies könne dahingestellt bleiben, weil mit dem Umlegungsbescheid zugunsten der am Umlegungsverfahren beteiligten Liegenschaften auf dem Grundstück 2772 eine Dienstbarkeit mit dem Inhalt begründet worden sei, dass die Beklagte verpflichtet sei, eine andere Nutzung der Liegenschaft als für den im Umlegungsbescheid genannten Zweck (Wege und sonstige Flächen) zu unterlassen. Mit einem Hoheitsakt (Verwaltungsbescheid) könne im Rahmen einer Enteignung bescheidmäßig auch eine Dienstbarkeit eingeräumt werden. Wenn schon das Eigentum mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheids entstehe, dann stelle sich eine allenfalls eingeräumte Dienstbarkeit als "Minus" dar. Das RPG sehe in mehrfacher Hinsicht Eigentumsbeschränkungen im Sinne einer Enteignung vor. Im Zuge des Umlegungsverfahrens könnten den jeweiligen Eigentümern verschiedene Grundstücke zugewiesen werden. Hier sei mit dem Umlegungsbescheid zwar eine Dienstbarkeit nicht ausdrücklich eingeräumt worden. Im Bescheid sei aber Bezug genommen worden auf den Punkt des Umlegungsplans, in dem das Flächenerfordernis der gemeinsamen Anlagen unter anderem mit 837 m^2 für Wege und sonstige Flächen angeführt worden sei. Die Umlegung dürfe von der Landesregierung nur genehmigt werden, wenn sie unter anderem die erforderlichen Flächen für die gemeinsamen Anlagen vorsehen. Diese gesetzlichen Bestimmungen in Verbindung mit dem Umlegungsbescheid führe zum Schluss, dass mit dem Bescheid eine Dienstbarkeit dahin begründet worden sei, dass die Beklagte verpflichtet sei, eine Nutzung der für die gemeinsamen Anlagen vorgesehenen Flächen für andere Zwecke als für gemeinsame Anlagen zu unterlassen. Das Hauptbegehren der Klägerin hinsichtlich des Grundstücks 2772 sei daher berechtigt.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 4.000 EUR, nicht aber 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei, weil eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage fehle, ob durch die Aufnahme von Grundstücken als "gemeinsame Anlagen" in einem Umlegungsbescheid nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz eine Dienstbarkeit begründet werde.

Mit ihrer ordentlichen Revision beantragt die Beklagte die Abänderung dahin, dass das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen werde.

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, jedoch im Ergebnis nicht berechtigt.

Revisionsgegenstand ist nur der Unterlassungsanspruch hinsichtlich des Grundstücks 2772. Die Revisionswerberin steht nach wie vor auf dem Standpunkt, dass mit dem Umlegungsbescheid nur neue Eigentumsverhältnisse geschaffen, nicht aber Servituten zugunsten der Teilnehmer des Umlegungsverfahrens begründet worden seien. Selbst wenn man aber das Bestehen einer Dienstbarkeit bejahte, hinderte dies nicht den Verkauf der Liegenschaft, weil die Belastung auf den Käufer überginge. Eine vertragliche Servitutseinräumung sei nicht erfolgt. Zu diesem Revisionsvorbringen ist auszuführen:

I. Zur Frage einer öffentlich rechtlichen Servitut bzw eines Veräußerungsverbots auf der Grundlage der Ergebnisse des Umlegungsverfahrens nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz LGBl 1973/15 (RPG) in der hier anzuwendenden Stammfassung:römisch eins. Zur Frage einer öffentlich rechtlichen Servitut bzw eines Veräußerungsverbots auf der Grundlage der Ergebnisse des Umlegungsverfahrens nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz LGBl 1973/15 (RPG) in der hier anzuwendenden Stammfassung:

1. Zur Erreichung des Raumplanungsziels gem § 2 RPG (hier die Erschließung einer Kleinsiedlung durch Schaffung einer Straße) wurden entsprechend dem Umlegungsplan Grundabtretungen und Neuverteilungen von Grundstücken durchgeführt, um die erforderliche Straßenfläche zu gewinnen. Im Umlegungsbescheid hat das Amt der Landesregierung den Umlegungsplan genehmigt (§ 43), dessen Rechtswirkungen im Eigentumsübergang an den zugewiesenen Grundstücken bestehen (§ 44 Abs 1). § 41 RPG (aF) normierte für die gemeinsamen Anlagen:1. Zur Erreichung des Raumplanungsziels gem Paragraph 2, RPG (hier die Erschließung einer Kleinsiedlung durch Schaffung einer Straße) wurden entsprechend dem Umlegungsplan Grundabtretungen und Neuverteilungen von Grundstücken durchgeführt, um die erforderliche Straßenfläche zu gewinnen. Im Umlegungsbescheid hat das Amt der Landesregierung den Umlegungsplan genehmigt (Paragraph 43,), dessen Rechtswirkungen im Eigentumsübergang an den zugewiesenen Grundstücken bestehen (Paragraph 44, Absatz eins,). Paragraph 41, RPG (aF) normierte für die gemeinsamen Anlagen:

(1) Im Umlegungsplan müssen die erforderlichen Flächen für die gemeinsame Anlagen vorgesehen werden, die für eine zweckmäßige Benützung der Baugrundstücke notwendig sind (zB Straßen, Abstellplätze, Kinderspielplätze, Grünflächen).

(2) Für gemeinsame Anlagen vorgesehene Flächen sind von den Eigentümern der Grundstücke, die in die Umlegung einbezogen sind, im Verhältnis des Wertes ihrer eingebrachten Grundstücke aufzubringen. Grundeigentümer, die nach der Neuverteilung keine Grundstücke erhalten oder für deren neu zugewiesene Grundstücke durch die gemeinsamen Anlagen kein oder nur ein geringfügiger Vorteil entsteht, sind ganz oder zu dem den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Teil von ihrer Aufbringungspflicht zu befreien.

(3) Die Kosten für die Herstellung und Erhaltung der gemeinsamen Anlagen sind von Grundeigentümern, falls keine vertragliche Regelung getroffen wird, im Verhältnis des Wertes ihrer auf Grund des Umlegungsbescheides zugewiesenen Grundstücke und des Vorteiles der gemeinsamen Anlagen für diese Grundstücke zu tragen.

2. Nach der zitierten Rechtslage ist eine öffentlich rechtliche Zwangsservitut im Gesetz nicht ausdrücklich angeordnet (anders in den in mancherlei Hinsicht vergleichbaren Agrarverfahren über die Zusammenschließung zu einer Güterwegegemeinschaft, dazu: RIS-Justiz RS0038233; 6 Ob 610/95). Der Landesgesetzgeber sieht auch keine Regelung für den Fall vor, dass nachträglich von der Verwirklichung des Raumplanungsziels wieder Abstand genommen wird. Soweit sich die Revisionswerberin auf letzteres bezieht (weil der Ausbau einer 8 m breiten Straße nicht die Zustimmung aller Teilnehmer des Umlegungsverfahrens gefunden hat und bisher noch nicht verwirklicht wurde), ist ihr entgegen zu halten, dass nach den getroffenen Feststellung schon deshalb nicht von einem endgültigen Abgehen vom Umlegungsziel gesprochen werden kann, weil es dazu entweder eines im Raumplanungsgesetz allerdings nicht vorgesehenen weiteren Verwaltungsverfahrens oder aber einer privatrechtlichen Vereinbarung der beteiligten

Liegenschaftseigentümer bedurft hätte. Nach den Feststellungen ist jedenfalls nach wie vor die Erreichung des Raumplanungsziels möglich. Eine - insbesondere einvernehmliche - Aufgabe dieses Ziels wurde von der Revisionswerberin nicht behauptet.

3. Aus der Bestimmung über die gemeinsamen Anlagen ist zu folgern, dass das im Wege von Grundabtretungen geschaffene Grundeigentum für den geplanten Raumordnungszweck (hier eine Straßenerrichtung) zu erhalten ist, dass also die Widmung aufrecht bleibt. Daran kann der Umstand, dass die Beklagte selbst das Grundstück in das Umlegungsverfahren eingebracht hat (weil die anderen Liegenschaftseigentümer zu weiteren Grundabtretungen nicht bereit waren) nichts ändern, weil die Einbringung der Gemeinde in ihrer Eigenschaft als eine vom Umlegungsverfahren betroffene Liegenschaftseigentümerin erfolgte. Das für die gemeinsame Anlage vorgesehene Grundstück ist demnach zweckgewidmet. Gegen die vom Berufungsgericht bejahte Annahme einer öffentlich rechtlichen (Zwangs-)Servitut spricht - wie ausgeführt - der Gesetzestext, der die Wirkungen des Umlegungsbescheids auf den Eigentumsübergang an den zugewiesenen Grundstücken beschränkt und den Fall der widmungswidrigen Veräußerung nicht regelt. Das Umlegungsverfahren ist grundsätzlich mit der Rechtskraft des Umlegungsbescheids und dem dadurch bewirkten Eigentumsübergang beendet. Es kann hier aber dahingestellt bleiben, ob eine öffentlich rechtliche Verpflichtung, das Grundstück ausschließlich für den im Umlegungsplan festgelegten Zweck zu verwenden, besteht und ob diese Verpflichtung auch ohne Eintragung im Grundbuch auf einen Erwerber des Grundstücks übergeht, weil hier der Unterlassungsanspruch der Klägerin nach den getroffenen Feststellungen jedenfalls auch auf vertragliche Grundlage gestützt werden kann:

II. Zu den Vertragsgrundlagen:römisch II. Zu den Vertragsgrundlagen:

1. Das Umlegungsverfahren mit der im Raumplanungsgesetz vorgesehenen Grundabtretungspflicht hat jedenfalls dort Enteignungscharakter, wo es zu unentgeltlichen Abtretungen kommt (Hauer, Fragen zur unentgeltlichen Grundabtretungsverpflichtung, ZfV 2002, 329). Die Gemeinden erfüllen öffentliche Aufgaben, zu denen die Erschließung von Wohngebieten gehört. Die Umlegung ist beispielsweise die Vereinigung von Grünflächen zu einer Masse und die Neuaufteilung zu dem Zweck, gewidmetes Bauland, dessen Bebaubarkeit wegen der unzweckmäßigen Form oder Größe der Grundstücke verhindert oder wesentlich erschwert ist, zu erschließen und Bauplätze zu schaffen, dass auf ihnen den Anforderungen des Gesetzes und des Bebauungsplans entsprechende Anlagen errichtet werden können. Das Umlegungsverfahren, welches dem Kommassierungsverfahren bei land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen entspricht, dient einer geordneten Bebauung größerer Gebiete und damit der Baulandmobilisierung. Es ermöglicht, wiederstrebende Grundeigentümer durch einen Verwaltungsakt zu veranlassen, ihre Liegenschaften in Bauplätze, öffentliche Verkehrsflächen und Restgründe abzuteilen. Es handelt sich bei der Umlegung also um eine zwangsweise Grundabteilung (vgl Kirchmayer, Die Novellen zur Bauordnung für Wien im Jahr 2001, bbl 2002, 89 [92] zur vergleichbaren Rechtslage in Wien). Nach den zitierten Vorschriften des RPG kann es auch hier gegen den Widerstand einzelner Liegenschaftseigentümer zu zwangsweisen Grundabtretungen kommen und sich die Frage stellen, wie nach erfolgter Massenbildung und Neuaufteilung des Grundeigentums vorzugehen ist, um das Umlegungsziel zu erreichen.1. Das Umlegungsverfahren mit der im Raumplanungsgesetz vorgesehenen Grundabtretungspflicht hat jedenfalls dort Enteignungscharakter, wo es zu unentgeltlichen Abtretungen kommt (Hauer, Fragen zur unentgeltlichen Grundabtretungsverpflichtung, ZfV 2002, 329). Die Gemeinden erfüllen öffentliche Aufgaben, zu denen die Erschließung von Wohngebieten gehört. Die Umlegung ist beispielsweise die Vereinigung von Grünflächen zu einer Masse und die Neuaufteilung zu dem Zweck, gewidmetes Bauland, dessen Bebaubarkeit wegen der unzweckmäßigen Form oder Größe der Grundstücke verhindert oder wesentlich erschwert ist, zu erschließen und Bauplätze zu schaffen, dass auf ihnen den Anforderungen des Gesetzes und des Bebauungsplans entsprechende Anlagen errichtet werden können. Das Umlegungsverfahren, welches dem Kommassierungsverfahren bei land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen entspricht, dient einer geordneten Bebauung größerer Gebiete und damit der Baulandmobilisierung. Es ermöglicht, wiederstrebende Grundeigentümer durch einen Verwaltungsakt zu veranlassen, ihre Liegenschaften in Bauplätze, öffentliche Verkehrsflächen und Restgründe abzuteilen. Es handelt sich bei der Umlegung also um eine zwangsweise Grundabteilung vergleiche Kirchmayer, Die Novellen zur Bauordnung für Wien im Jahr 2001, bbl 2002, 89 [92] zur vergleichbaren Rechtslage in Wien). Nach den zitierten Vorschriften des RPG kann es auch hier gegen den Widerstand einzelner Liegenschaftseigentümer zu zwangsweisen Grundabtretungen kommen und sich die Frage stellen, wie nach erfolgter Massenbildung und Neuaufteilung des Grundeigentums vorzugehen ist, um das Umlegungsziel zu erreichen.

2. Nach den Feststellungen erfolgte hier die Umlegung nach einer Einigung aller betroffenen Liegenschaftseigentümer über den Umlegungsplan. Den Einwänden einzelner Liegenschaftseigentümer war Rechnung getragen worden, worauf in der Bescheidbegründung des Amts der Landesregierung ausdrücklich hingewiesen wurde. Die Genehmigung des Umlegungsplans war also nicht - auch nicht teilweise - eine behördliche Anordnung in Ausübung der Hoheitsgewalt gegen den Willen der Beteiligten. Ob dies allein schon die Annahme einer vertraglichen Grundlage rechtfertigt kann dahingestellt bleiben, weil die Liegenschaftseigentümer im Rahmen des Umlegungsverfahrens eine im ordentlichen Rechtsweg überprüfbare Vereinbarung über die Eigentumsaufteilung und die Tragung der Kosten für die Erschließung und Erhaltung der Straße getroffen haben. Nach den Feststellungen haben die Beteiligten entgegen den gesetzlichen Aufbringungsregeln vereinbart, dass das für die Straße vorgesehene Grundstück nicht ins Miteigentum der beteiligten Eigentümer, sondern ins Alleineigentum der beklagten Gemeinde übernommen wird und dass diese die Kosten für die Erschließung und Erhaltung der Straße allein übernimmt. Von dieser Vereinbarung kann die Beklagte nicht einseitig dahin abgeben, dass sie - wie hier - das für die geplante Straßenbreite erforderliche Grundstück (egal ob die Breite von 8 m für die asphaltierte Fahrbahn oder für den im Umlegungsplan vorgesehenen "verkehrsberuhigten Ausbau" durch Anlegung von Ausweich- und Parkplätzen benötigt wird) für nicht mehr erforderlich erklärt und daraus ihre volle Eigentumsfreiheit ableitet. Die Teilnehmer des Umlegungsverfahrens sind schon aufgrund dieser getroffenen Vereinbarung in einer Rechtsgemeinschaft (ähnlich einer Güterwegegemeinschaft) mit dem Zweck verbunden, das im Umlegungsplan festgelegte Raumplanungsziel auf die mit gesonderter Vereinbarung festgelegte Weise zu verwirklichen. Aus der Vereinbarung über die gemeinsamen Anlagen ist eine obligatorische Eigentumsbeschränkung der Beklagten dahin abzuleiten, dass sie, solange die Vereinbarung nicht wirksam abgeändert wird, das Grundstück nicht für andere Zwecke verwenden darf. In der Rechtsprechung und der Lehre ist die Gültigkeit von Vereinbarungen inter partes anerkannt, mit denen Dienstbarkeiten vereinbart werden, die eine dingliche Wirkung erst mit der Eintragung im Grundbuch auslösen (RIS-Justiz RS0011659). Für eine Drittwirkung der bloß obligatorischen Eigentumsbeschränkung wäre es erforderlich, bei einer Veräußerung des Grundstücks dem Erwerber die vertraglichen Verpflichtungen zu überbinden, um so das Grundstück für den Umlegungszweck reserviert zu halten. Nur im Falle einer derartigen Überbindung könnte ein Rechtschutzinteresse der Klägerin an der begehrten Unterlassung allenfalls verneint werden, weil dann der Anspruch gegen den Erwerber durchsetzbar wäre. Dass sich bei einer solchen Überbindung vermutlich kein Käufer für das Grundstück der Gemeinde finden würde liegt auf der Hand. Jedenfalls wurde aber ein Sachverhalt über eine Bereitschaft der Beklagten zur Überbindung der aufgezeigten, bloß obligatorischen Vertragsverpflichtungen weder behauptet noch festgestellt, steht doch die Beklagte nach wie vor auf dem Standpunkt, dass ihr Liegenschaftseigentum nicht beschränkt sei.

III. Zur Wirksamkeit der Vereinbarung, die das Liegenschaftseigentum der Gemeinde einer Beschränkung unterworfen hat:römisch III. Zur Wirksamkeit der Vereinbarung, die das Liegenschaftseigentum der Gemeinde einer Beschränkung unterworfen hat:

Wohl bedarf, worauf das Berufungsgericht zutreffend hinwies, die Belastung einer der Gemeinde gehörigen Liegenschaft nach § 50 Abs 1 lit b Z 1 des Vorarlberger Gesetzes über die Organisation der Gemeindeverwaltung (Gemeindegesetz) eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Diese Organisationsvorschrift ist für die Wirksamkeit des von der Gemeinde abgeschlossenen Vertrags iSd § 867 ABGB maßgeblich (RIS-Justiz RS0014699). Eine durch den erforderlichen Gemeinderatsbeschluss nicht gedeckte Willenserklärung des Bürgermeisters bindet mangels der erforderlichen Vertretungsbefugnis die Gemeinde grundsätzlich nicht (1 Ob 669/90 uva). Ob hier ein Gemeinderatsbeschluss gefasst worden war, steht nicht fest. Damit ist aber der nur in erster Instanz erhobene Einwand der Beklagten noch nicht berechtigt, weil nach den Feststellungen von einer Genehmigung der Vereinbarung durch das zuständige Gemeindeorgan auszugehen ist:Wohl bedarf, worauf das Berufungsgericht zutreffend hinwies, die Belastung einer der Gemeinde gehörigen Liegenschaft nach Paragraph 50, Absatz eins, Litera b, Ziffer eins, des Vorarlberger Gesetzes über die Organisation der Gemeindeverwaltung (Gemeindegesetz) eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Diese Organisationsvorschrift ist für die Wirksamkeit des von der Gemeinde abgeschlossenen Vertrags iSd Paragraph 867, ABGB maßgeblich (RIS-Justiz RS0014699). Eine durch den erforderlichen Gemeinderatsbeschluss nicht gedeckte Willenserklärung des Bürgermeisters bindet mangels der erforderlichen Vertretungsbefugnis die Gemeinde grundsätzlich nicht (1 Ob 669/90 uva). Ob hier ein Gemeinderatsbeschluss gefasst worden war, steht nicht fest. Damit ist aber der nur in erster Instanz erhobene Einwand der Beklagten noch nicht berechtigt, weil nach den Feststellungen von einer Genehmigung der Vereinbarung durch das zuständige Gemeindeorgan auszugehen ist:

Nach dem festgestellten Umlegungsbericht vom 20. 1. 1989 schlug die Beklagte selbst vor, die für den Verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehene Fläche von 837 m² zu übernehmen und die Straßenplanung in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern der Umlegung vorzunehmen. Selbst wenn also die Vereinbarung zunächst schwebend unwirksam gewesen sein sollte, so erfolgte doch in der weiteren Folge eine Genehmigung dieser Vereinbarung dadurch, dass die Zuweisung der Grundstücke für die besonderen Zwecke der gemeinsamen Anlagen mit dem Genehmigungsbescheid im Einverständnis aller Beteiligter akzeptiert wurde und die Gemeinde das bücherliche Alleineigentum am Grundstück erhielt. Dieser Sachverhalt kann als nachträgliche Genehmigung und Heilung des allenfalls wegen Formmangels schwebend unwirksamen Vertrags qualifiziert werden (RIS-Justiz RS0014709), zumal die Genehmigung auch schlüssig erfolgen kann (RS0014110) und hier in der Übernahme des Grundstücks in das Alleineigentum der Gemeinde zu erblicken ist.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Entgegen dem Kostenverzeichnis steht nur ein Einheitssatz von 60 % zu.Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41, und 50 Absatz eins, ZPO. Entgegen dem Kostenverzeichnis steht nur ein Einheitssatz von 60 % zu.

Textnummer

E76242

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0060OB00286.04H.0110.000

Im RIS seit

09.02.2005

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at